

Управление Федеральной антимонопольной службы
по г. Москве
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

Заявитель: ООО «Инвестиционный агент»
ИНН/КПП 7726362187/772601001
ОГРН 5157746093786
117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1,
строение 6, ком. 6
e-mail: invest.agent@bk.ru

Заинтересованное лицо: Конкурсный управляющий
ООО «Акрополь» Лесников П.С.
115193, г. Москва, а/я 44
e-mail: oooakropol2015@yandex.ru

Ответчик: ООО "Социнвестпроект"
ИНН 7728544344, ОГРН 1057746635979
111250, Москва, ул. Лефортовский Вал, д. 24, помещение IV,
комната 3, офис 5
Тел.: 7-929-977-08-33

ЖАЛОБА
на действия организатор торгов ООО «Социнвестпроект»

Организатором торгов ООО "Социнвестпроект" (ИНН 7728544344, ОГРН 1057746635979) на электронной торговой площадке «Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU», (www.bankrupt.electro-torgi.ru) производятся торги по продаже имущества ООО «Акрополь», находящегося в залоге у АО «АЛЬФА-БАНК» (извещение №0000491).

ООО «Инвестиционный агент» (далее также «Заявитель») (ИНН 7726362187, ОГРН 5157746093786) является лицом, заинтересованным в участии в проводимых ООО "Социнвестпроект" торгах, однако, нарушения ООО "Социнвестпроект", допущенные при проведении открытого аукциона ограничивают права ООО «Инвестиционный агент» на участие в данном аукционе.

1. Данные о торгах

Торги проводятся на электронной торговой площадке «Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU», (www.bankrupt.electro-torgi.ru) - извещение №0000491 от 27.11.2017г. о проведении торгов в форме аукциона открытого по составу участников с использованием закрытой формы представления предложений о цене имущества по продаже имущества ООО «Акрополь».

Сообщение о торгах в едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – «ЕФРСБ») опубликовано 23.11.2017г. №1937316, в соответствии с которым Организатор торгов ООО «Социнвестпроект», действующее по поручению конкурсного управляющего должника ООО «Акрополь», назначенного Определением Арбитражного суда Московской области от 19.04.2017г. по делу №А41-1402/2015, на основании Агентского договора сообщает о проведении в электронной форме в сети «Интернет» по адресу ЭТП «Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU», www.bankrupt.electro-torgi.ru открытых торгов в 15:00ч. мск. 16.01.2018г. в форме аукциона открытого по составу участников с использованием закрытой формы представления предложений о цене имущества должника, находящегося в залоге у АО «Альфа-Банк».

Сообщение о торгах в Газете «Коммерсантъ» опубликовано 24.11.2017 (в печатной версии — 25.11.2017) - сообщение №77032439276.

Московское УФАС
Рег. номер 62012/17
зарегистрирован 14.12.2017



2. Правовое обоснование обращения Заявителя с жалобой в Московский УФАС России

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Антимонопольный контроль торгов, проводимых в рамках процедуры банкротства, делегирован антимонопольным органам (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2014 № 17974/13).

Заявитель является лицом, права и законные интересы которого нарушены в результате нарушения ООО «Социнвестпроект» порядка организации и проведения торгов. Нарушения, допущенные организатором торгов ООО «Социнвестпроект» повлекли для заявителя невозможность подачи заявки на участие в торгах, в связи с чем он вынужден обратиться с настоящей жалобой.

3. Нарушения организации и проведения торгов со стороны ООО «Социнвестпроект»:

3.1. В извещении о проведении торгов, не указан порядок ознакомления с предметом торгов, чем нарушен п.10 ст. 110 Закона о банкротстве

Согласно пункту 3 статьи 139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном подпунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, с учетом особенностей, установленных статьей 139 указанного закона.

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2010 № 54 утвержден Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее – Порядок проведения открытых торгов), Требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядок подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям.

В соответствии с частью 4 статьи 110 Закона о банкротстве продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме

аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

В соответствии с частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Таким образом, сообщение о продаже предприятия должно содержать порядок ознакомления с предприятием.

В целях применения названной нормы права, а также достижения основной цели выставления имущества на публичную продажу - получение наивысшей цены за отчуждаемое имущество - под порядком ознакомления с предприятием следует понимать детальный алгоритм действий, подлежащих осуществлению со стороны организатора торгов и потенциального участника таких торгов в целях получения последним всей необходимой ему информации относительно выставленного на продажу объекта для принятия им решения относительно участия либо неучастия в проводимых торгах.

В документации о проведении торгов должны быть указаны четкие сведения относительно такого порядка, детально регламентирующие действия каждого из их участников, включая организатора торгов, а также исключаяющие возможность субъективного правоусмотрения последнего при разрешении вопроса о таком ознакомлении и предоставлении участникам торгов всей необходимой информации о выставленном на продажу имуществе.

Неисполнение организаторами торгов вышеприведенных требований Закона о банкротстве приводит к злоупотреблениям, касающимся искусственного сокращения количества потенциальных участников торгов, а также к нарушениям законодательно установленных принципов недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (ч. 4 ст. 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (ч. 1 ст. 10 ГК РФ).

В извещении о проведении торгов, а также на сайте ЕФРСБ ООО «Социнвестпроект» указана следующая информация о порядке ознакомления с предметом торгов:

«Знакомство с имуществом и документами, в рабочие дни в период приёма заявок по месту нахождения имущества, предварительно согласовав дату и время по телефону: +7-929-977-08-33.»

Указание ООО «Социнвестпроект» в извещении о проведении торгов исключительно номера телефона, используемого для предварительной записи на ознакомление, объективно не обеспечивает равенства всех участников торгов в получении необходимой им информации, поскольку ставит возможность такого получения в зависимость как от технической функциональности предложенного средства связи (возможные сбои в работе, отсутствие соединения), так и от действий самого организатора торгов, осуществляемых им по собственному усмотрению.

Предоставленному участникам торгов положениями п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве право на ознакомление с имуществом корреспондирует обязанность организатора таких торгов обеспечить возможность его реализации. В свою очередь, названное обстоятельство предполагает получение участниками торгов каких-либо документов, фиксирующих наличие у них такого права, обеспечивающих возможность его реализации и способствующих предотвращению необоснованных отказов в таком ознакомлении и, тем самым, нарушению прав и законных интересов участников (в том числе потенциальных) торгов, в том числе права на получение всей необходимой информации об объекте торгов.

Заявитель неоднократно пытался связаться с организатором торгов по телефону, указанному в извещении (7-929-977-08-33) с целью получения документов в отношении предмета торгов, а также

записи на ознакомление, однако, организатор торгов не отвечает на телефонные звонки, что зафиксировано Заявителем по средством видео-записи.

Данные обстоятельства объективно способны привести к недостижению основной цели публичных торгов, поскольку количество их участников в настоящем случае может быть искусственно ограничено.

Какие-либо альтернативные способы связи (помимо номера контактного телефона) с организатором торгов в целях реализации права на ознакомление с имуществом в этом сообщении не указаны.

Такие действия организатора торгов приводят к тому, что добросовестные потенциальные покупатели выставленного на торги имущества, в том числе Заявитель, лишены права на оперативное получение сведений о продаваемом имуществе и реализации возможности участия в торгах.

Данные нарушения могут существенно повлиять на результат торгов и послужить препятствием для реализации цели выставления имущества на публичную продажу - получение наивысшей цены за отчуждаемое имущество, что, в свою очередь затрагивает права кредиторов собственника продаваемых объектов.

Предметом торгов является, в том числе, недвижимое имущество. Земельным законодательством Российской Федерации (ст. ст. 26, 70 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 14 Федерального закона 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", главы 3 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости") предусмотрено наличие на земельный участок правоустанавливающих, правоподтверждающих, регистрационных, кадастровых и иных документов, связанных с индивидуализацией и возможным обременением данного недвижимого имущества.

Учитывая то обстоятельство, что названные документы являются неотъемлемой частью продаваемого имущества, указанные документы также подлежат представлению для ознакомления потенциальным участникам торгов со стороны организатора торгов. В свободном доступе названные документы отсутствуют, ввиду чего равный доступ всех заинтересованных лиц к документам и сведениям, связанным с объектом торгов, со стороны ООО «Социнвестпроект» не обеспечен.

Согласно п.п. 1.2.2. и 1.2.7 «Договора об оказании услуг по организации открытых торгов в электронной форме, предусмотренных законодательство о несостоятельности (банкротстве) РФ на электронной торговой площадке «Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGLRU», размещенной на сайте Интернет от 20.11.2017» именно на ООО «Социнвестпроект» лежит обязанность подготовить информационное сообщение о проведении открытых торгов в электронной форме, а также сообщать любым обратившимся лицам, заинтересованным в участии в торгах, информацию о порядке ознакомления с продаваемым на торгах имуществом.

Со стороны ООО «Социнвестпроект» указанные обязанности исполняются ненадлежащим образом, в нарушение п. 10 ст.110 Закона о банкротстве.

Обращаем Ваше внимание, что аналогичные выводы о наличии нарушения порядка организации и проведения торгов содержатся в Решении и предписании Московского УФАС России по делу № 1-00-518/77-15 о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров от 08 апреля 2015 года г. Москва.

В указанном Решении комиссия пришла к выводам, что «указание организатором торгов в качестве порядка ознакомления с имуществом только номера телефона и срока ознакомления не свидетельствует о наличии порядка ознакомления. По номеру телефона, указанному в сообщении о проведении торгов, Заявителю связаться с Организатором торгов не удалось, так как телефон

был не доступен для звонков. Таким образом, нераскрытие Организатором торгов порядка ознакомления с имуществом приводит к ограничению количества участников торгов. Установленный Организатором торгов порядок ознакомления препятствует предоставлению равного доступа к участию в торгах, что свидетельствует о несоблюдении Организатором торгов требования части 10 статьи 110 Закона о банкротстве.»

Законность принятого УФАС решения проверена судом, решение признано законным и обоснованным Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09.02.2016 N Ф05-16235/2015 (Определением Верховного Суда РФ от 06.06.2016 N 305-КГ16-5141 отказано в передаче дела N А40-71827/15 в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления).

3.2. В извещении о торгах не указаны характеристики предмета торгов, сведения о наличии обременений

Исходя из положений пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, в сообщении о продаже имущества должника, должны содержаться сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании предприятия,

Поскольку, Организатор торгов не обеспечивает возможность ознакомления потенциальных участников торгов с документацией в отношении продаваемого имущества, ООО «Инвестиционный агент» было вынуждено самостоятельно получить сведения из ЕГРН в отношении объекта недвижимости с официального сайта Росреестра.

В результате анализа полученных сведений из ЕГРН, установлено, что в отношении объекта недвижимости (Нежилое помещение, Часть здания площадью 41 512,7 кв.м, условный номер: 50-50-01/004/2011-153 50:01:0050219:1143), в частности установлены следующие обременения:

№ 50-50-01/011/2011-138 от 08.04.2011 (Аренда)
№ 50-50-51/008/2014-250 от 03.03.2014 (Аренда)
№ 50-50-01/009/2012-223 от 11.04.2012 (Аренда)
№ 50-50-01/010/2012-265 от 24.04.2012 (Аренда)
№ 50-50-99/029/2012-011 от 23.04.2012 (Аренда)
№ 50-50-01/012/2012-137 от 24.04.2012 (Аренда)

В извещении о торгах отсутствуют сведения об обременении имущества (аренде), однако в силу пункта 19 статьи 110 Закона о банкротстве является обязательным условием договора купли-продажи имущества.

Так, согласно ч. 19 ст. 110 Закона о банкротстве продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов.

В силу указанной нормы обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, кроме прочего, сведения о наличии или об отсутствии обременения в отношении предприятия (имущества), в том числе публичного сервитута.

Проект договора купли-продажи, размещенный ООО «Социнвестпроект» на сайте электронной торговой площадки также не содержит сведений о наличии обременений недвижимого имущества.

Отсутствие данные сведений вводит потенциальных покупателей в заблуждение относительно характеристик предмета торгов, существенно нарушает условия проведения таких торгов, что является недопустимым. Недостаточность сведений о предмете торгов лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах и влияет на формирование цены реализации имущества.

Аналогичные выводы о наличии нарушения порядка организации и проведения торгов содержатся в *Решении и предписании Московского УФАС России от 23.09.2015 по делу N 1-00-1569/77-15* о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров:

«Согласно представленным на заседание Комиссии материалам дела, а также пояснениям Организатора торгов, реализуемое на Торгах имущество ... обременено правами аренды. Однако, соответствующая информация отсутствует в сообщении о Торгах, равно как и на сайте электронной торговой площадки, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Данный факт является нарушением пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве и не позволяет участникам Торгов получить полную достоверную информацию относительно реализуемого имущества.»

Законность принятого УФАС решения проверена судом, решение признано законным и обоснованным *Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.06.2016 N Ф05-8142/2016 по делу N А40-211061/2015*, так суд апелляционной инстанции по данному делу пришел к следующим выводам:

«Совокупное толкование упомянутых норм свидетельствует о том, что при проведении торгов их организатору надлежит размещать сведения о наличии (отсутствии) обременений в отношении продаваемого имущества, поскольку данное обстоятельство не может не влиять на экономическую привлекательность объекта, а, соответственно, на интересы как участников, так и кредиторов. Кроме того к сообщению о проведении торгов должны были прикреплены проекты договора купли-продажи. В проекте договора купли-продажи недвижимого имущества должны быть включены полные сведения о наличии обременений в отношении объектов недвижимости предприятия-должника, выставляемого на торги, что привело к нарушению порядка организации и проведения торгов.»

Кроме того, помимо недвижимого имущества, предметом торгов, в частности, является следующее движимое имущество, в отношении которого не указаны характеристики, позволяющие идентифицировать предмет торгов (состояние, год выпуска, местонахождение):

Воздушно-тепловая завеса КЭВ-12П201	Кондиционер KFR-23
Воздушно-тепловая завеса КЭВ-12П201	Кондиционер KFR-45
Ворота подъемно-секционные	Кондиционер KFR-45/J20
Генератор GMH 3500	Кондиционер KFR-45/J20
Кондиционер GC-S07HRIN1 2.1кВт	Кондиционер KFR-50
Кондиционер GC-S09HRIN1 2.6кВт	Кондиционер KFR-50
Кондиционер GC-S12HRIN1 3.5кВт	Кондиционер KFR-50
Кондиционер GC-S12HRIN1 3.5кВт	Кондиционер KFR-50
Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт	Кондиционер KFR-50
Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт	Кондиционер KFR-50
Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт	Кондиционер KFR-50
Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт	Кондиционер KFR-70
Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт	Кондиционер SRC 40 HD
Кондиционер GC-S18HRIN1 5.3кВт	Кондиционер SRC 40 HD
Кондиционер GC-S24HRIN1 7.0кВт	Кондиционер SRC 40 HD
Кондиционер GWCN 09 AANK1A1A	Кондиционер SRC 40 HJ
Кондиционер HSU-18HK	Кондиционер SRC 40 HJ
Кондиционер HSU-18HK	Кондиционер SRC 40 HJ
Кондиционер KFR-120 W	Кондиционер SRC 40 HJ
Кондиционер KFR-120 W	Кондиционер SRC 40 HJ
Кондиционер KFR-120 W	Кондиционер SRC 40 HJ
КСО ливневой канализации	Трансформатор ТМ-1600
Металлоконструкции. Пожарная лестница	Шкаф распределительный для системы вентиляции
Распределительное устр-во 10 КВ	

Недостаточность сведений для принятия ООО «Инвестиционный агент» решения об участии в торгах, ограничивает его право на подачу заявки и прямо нарушает положения п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1. Закона о защите конкуренции, п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве,

ПРОШУ:

1. Приостановить торги, в отношении имущества ООО «Акрополь» на электронной торговой площадке «Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU», (www.bankrupt.electro-torgi.ru) - извещение №0000491.

2. Признать незаконными действия ООО "Социнвестпроект" (ИНН 7728544344, ОГРН 1057746635979, 111250, Москва, ул. Лефортовский Вал, д. 24, помещение IV, комната 3, офис 5) по организации и проведению торгов по мотивам, изложенным в настоящей жалобе.

3. Выдать организатору торгов ООО "Социнвестпроект" (ИНН 7728544344, ОГРН 1057746635979, 111250, Москва, ул. Лефортовский Вал, д. 24, помещение IV, комната 3, офис 5) обязательное к исполнению предписание об устранении допущенных нарушений законодательства.

Приложения:

1. Копия сообщения №77032439276 в газете «Ъ» о проведении торгов по продаже имущества ООО «Акрополь».
2. Копия извещения №0000491 на электронной торговой площадке «Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU», (www.bankrupt.electro-torgi.ru) о проведении торгов по продаже имущества ООО «Акрополь».
3. Копия публикации в едином федеральном реестре сведений о банкротстве №1937316 от 23.11.2017г. о проведении торгов по продаже имущества ООО «Акрополь».
4. Копия договора от 20.11.2017г. об оказании услуг по организации открытых торгов в электронной форме, предусмотренных законодательством о несостоятельности (банкротстве) РФ на электронной торговой площадке «Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU», размещенной на сайте www.bankrupt.electro-torgi.ru в сети интернет.
5. Сведения с официального сайта Росреестра о наличии обременений в отношении предмета торгов,
6. Копия проекта договора купли-продажи недвижимого имущества, размещенного, на электронной торговой площадке,
7. Практика Московского УФАС и судов по проверке решений УФАС, на которые содержатся ссылки в настоящей жалобе,
8. Flash – накопитель, содержащий видео-фиксацию нарушения ООО «Социнвестпроект»,
9. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении Заявителя (подтверждение полномочий подписанта).

Генеральный директор
ООО «Инвестиционный агент»



Красильников А.А.